



## **Baubeschreibung**

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

### **Vorbemerkung**

Das Haus wird nach der gültigen Energieeinsparverordnung, der Tragwerksplanung sowie den gültigen anerkannten Regeln der Technik in Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen sind barrierearm mit fünf Stellplätzen in der Tiefgarage unter dem Haus, acht Stellplätzen im Außenbereich und Aufzug konzipiert.

Alle Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung vom 1.1.2004 berechnet. Die Schallschutzanforderungen entsprechen den Anforderungen nach VDI 4100 der Schallschutzstufe II.

### **Erschließung**

Die Gebäude sind mit Wasser, Strom, Telefon, Gas, Fernsehen und Abwasserkanal erschlossen. Fernsehen stellt der anliegende Kabelanbieter zur Verfügung, alternativ wird eine SAT-Anlage installiert.

Die Erschließung umfasst die kompletten Anschlüsse einschließlich der Hausanschlussgarnituren inklusive der Baukostenzuschüsse der Stadt Chemnitz. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Straße. Bereitstellungskosten des Antennenanbieters und des Telefonanbieters trägt der Erwerber.

### **Rohbau**

#### **Kellergeschoss/Stellplätze**

Die Bodenplatte, Streifenfundamente, Einzelfundamente und Außenwände werden in Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen hergestellt. Alle tragenden Zwischenwände werden in Stahlbeton oder Kalksandstein errichtet. Die Kellerabtrennungen werden als Leichtbausystem oder in Massivbauweise (entsprechend den Plänen) ausgeführt. Die Entscheidung trifft der Bauträger entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Die Abdichtung der Bodenplatte und der Kellerwände unter Geländeoberfläche erfolgt nach den geltenden Regeln der Technik und den Anforderungen aus dem Baugrundgutachten. Alle Lichtschächte werden in Beton oder PVC ausgeführt. Zusätzlich werden diese mit verzinkten Gitterrosten (begehbar) ausgestattet.

#### **Geschossrohbau**

Die Außenwände, Geschossdecken, Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Stahlbeton, Kalksandstein oder Porenbeton entsprechend den statischen Erfordernissen hergestellt. Die Ausführung aller anderen Wände erfolgt mit Trockenbaukonstruktionen, KS-Wänden oder Ytong. Alle Installationswände werden in Trockenbau ausgeführt. Die lichte Geschosshöhe beträgt ca. 2.50 m.

#### Dach

Das Flachdach wird als Stahlbetondachkonstruktion mit Attika ausgeführt. Die Dachkonstruktionen werden mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Die Wärmedämmung, die Flachdachabdichtung und die Entwässerung erfolgt entsprechend den geltenden Regeln der Technik.

#### Terrassen/Balkone

Die Terrassen für Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen Frostschutzunterbau, Rasenbordeinfassung, ein Splittbett und einen Belag aus Betonsteinplatten. Alle Balkone im 1. und 2. Obergeschoss können in Stahlbeton oberflächenfertig, thermisch getrennt von der Decke und der Wand mit Entwässerung oder als verlängerte auskragende Decke hergestellt werden. Die Geländer werden in feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt.

#### Spengler

Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt, einschließlich aller Fallrohre und Dachrinnen.

#### Fenster und Fenstertüren

In allen Wohngeschossen werden Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (außen farbig, innen weiß) mit einer Dreischeibenisolierverglasung - zweiflüglige Fenster und bodentiefe Fenster in Stulpausführung - eingebaut. Der  $U_w$ -Wert für das gesamte Fensterelement beträgt 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Die zum Öffnen vorgesehen Elemente erhalten Dreh-/Kippbeschläge in Weiß. Die Erdgeschosswohnungen werden mit abschließbaren Oliven sowie Pilzkopfverriegelung ausgestattet.

#### Rollläden

Alle Aufenthaltsräume erhalten handbetriebene Alu-Rollläden.

#### Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in ca. 2 cm starkem Jura Marmor ausgeführt.

#### Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus stranggezogenem Aluminiumfensterbankprofil, Optik Alu-natur oder farbig nach Festlegung des Bauträgers hergestellt.

#### Hauseingangstür

Die Alu-Hauseingangstür ist mit Glasfüllung versehen und hat eine dreifach Verriegelung in der Schlossseite. Der Türgriff ist als Knauf oder Griffplatte ausgeführt. Profilzylinder ist Bestandteil der Schließanlage.

#### Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstüren (glatt weiß) mit Holzumfassungszarge werden mit 3-fach Verriegelung ausgeführt. Das Türblatt wird mit Falzdichtung, PZ-Einsteckschloss, Weitwinkelspion, Sicherheitsschließblech und dreifach verstärkten Türbändern ausgestattet. Die Wechselgarnitur für WE-Türen (ES1 mit Aufbohrschutz) ist mit Rosette und Ziehschutz in Edelstahl ausgeführt. Die Türen erhalten selbstschließende Obentürschließer.

#### Innentüren

Alle Innentüren werden als Röhrenspanplatte mit hochfester CPL Beschichtung (Dekor nach Vorgabe Bauträger) ausgeführt. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl mit Rosette und erhalten in den Duschbädern/HW-Räumen und Bädern einen Sperrknopf. Die Zugänge vom Treppenhaus und den sonstigen Räumen im Keller werden mit Stahltüren entsprechend den brandschutztechnischen Vorschriften ausgestattet.

#### Schließanlage

Das Gebäude erhält eine Schließanlage. Jeder Eigentümer erhält fünf Schlüssel.

#### Fußböden/Estrich

Es wird ein schwimmender Heiz-Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gemäß den Anforderungen des objektbezogenen Wärmeschutzes eingebaut.

#### Innenputz

Alle Räume erhalten einen einlagigen, geglätteten Gipsputz (Qualität Q3). Feuchträume erhalten einen Kalk-Zementputz.

#### Außenputz/Vollwärmeschutz

Wenn erforderlich, wird auf den Außenwänden ein Wärmedämmverbundsystem aus Styropor, entsprechend der gültigen Energieeinsparverordnung mit einem 3 oder 2 mm Kratzputz und einem zweilagigem Farbanstrich mit Algen- und Pilzschutz aufgebracht. Die Farben bestimmt der Bauträger.

## Treppenhaus

Im Treppenhaus befinden sich Stahlbetontreppen. Die Trittstufen und Podeste werden mit einem Fliesen- oder Plattenbelag versehen. Die mitlaufenden oberflächenfertigen Metallgeländer werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgebildet. Hinter der Hauseingangstür wird eine Schmutzfangmatte in den Bodenbelag eingelassen.

## Bodenbeläge

Abstellraum, WC, Kochen, Bäder

Fliesen-Format: bis 30 x 60 cm, Längenverhältnis max. 1:2

Materialpreis: bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Brutto

alle anderen Wohnräume

Laminat, Parkett oder Designboden schwimmend verlegt oder Textilboden verklebt Materialpreis: bis 20,00 €/m<sup>2</sup> Brutto

Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich

Betonsteinpflaster

Kellerräume

Betonboden mit Anstrich

Hausanschlussraum und Trockenraum erhalten

Granitfliesen 30 x 30 cm

## Fliesen

Bäder

Wände umlaufend türhoch gefliest

Duschbäder/Gästetoiletten

Duschbereich ca. 2,1 m hoch gefliest, Wände umlaufend

ca. 1,2 m hoch gefliest

## Malerarbeiten

Wohnungen und Wände der Wohnräume erhalten ein dünnes Malervlies und werden weiß gestrichen.

Trockenraum, Hausanschlussraum, Treppenhaus, Keller  
Alle Decken und Wände werden weiß gestrichen oder gespritzt.

## Haustechnik

Die Hausanschlüsse für Gas, ELT, Telefon, Fernsehen und Wasser sind im Hausanschlussraum vorgesehen. Deren genaue Lage wird mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

## Heizung

Entsprechend dem Wärmebedarf wird eine Gasbrennwerttherme mit Solarunterstützung zur Warmwasseraufbereitung und dem entsprechenden Zubehör installiert. Diese befindet sich im Hausanschlussraum. Die Regelung der Heizanlage erfolgt elektronisch, witterungsabhängig und lastabhängig mit angepasster Kesseltemperatur. Im Treppenhaus und Trockenraum wird je ein Heizkörper montiert. Diese sind an den Strang der Fußbodenheizung angeschlossen. Alle Wohnräume außer Dielen, Abstellräume und Speisekammer sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Räume mit Fußbodenheizung sind über Thermostate einzeln regelbar. Die Heizkosten werden über in den einzelnen Wohnungen installierte Wärmemengenzähler abgerechnet. Die Zähler werden als Mietgarantie ausgeführt.

## Sanitärinstallation/Sanitärausstattung

Alle Abwasserrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Stahlguss- oder Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in PVC oder Kupfer inkl. einer Isolierung verlegt. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner wird in der Wohnung im Duschbad/Abstellraum oder Trockenraum vorgesehen. Jede Wohnung wird mit je einem Zähler für Kalt- und Warmwasser ausgerüstet. Die Zähler werden als Mietgeräte ausgeführt. Hersteller/Fabrikat Armaturen und Keramik (Farbe Weiß): Es kommen hochwertige Sanitärartikel der Marken Villeroy & Boch, Hans Grohe oder gleichwertige Marken zum Einsatz.

## Bad

- Wanne Acryl, 75 x 170 cm, Wannen- Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Wannenfüll- und Brausegarnitur mit Schlauch verchromt
- Waschtisch 60 x 48 cm, mit Siphon und Ablaufgarnitur und Eckventilen, Einhebelmischbatterie
- Wandtiefspül-WC Weiß, Spülkasten unter Putz inkl. WC-Sitz und Deckel Weiß
- bodengleiche Dusche ca. 90 x 90 cm mit mittigem Ablauf. Duschaabtrennungen werden auf Kundenwunsch angeboten und eingebaut (Mehrpreis).
- Aufputz- Brausebatterie, verchromt, Duschkopf, Schlauch, Brausestange

#### Gästetoilette/Duschbad

- Waschtisch 60 x 48 cm, mit Siphon und Ablaufgarnitur und Eckventilen, Einhebelmischbatterie
- Wandtiefspül-WC Weiß, Spülkasten unter Putz inkl. WC-Sitz und Deckel Weiß
- bodengleiche Dusche 90 x 90 cm mit mittigem Ablauf, Duschtrennung auf Kundenwunsch (Mehrpreis)

#### Küche

- Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen
- Abwasseranschluss

#### Elektrische Anlage

Schaltersystem von Busch Jäger, Jung oder Elso:

- Installation nach den einschlägigen VDE Vorschriften, Kabelverlegung erfolgt unter Putz
- Potentialausgleich und Ringerder
- im HA Raum befindet sich Zählerschrank mit den Hauptsicherungen (Hauptverteilung)
- in den Wohnungen sind Unterverteilungen mit den allgemeinen Stromkreisen sowie getrennte Stromkreise für Herd, Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler installiert
- Video-Wechselsprechanlage
- jede Wohnung erhält einen Telefon- und Antennenanschluss

#### Wohnen

1 Lichtauslass mit Schalter  
3 Zweifachsteckdosen  
2 Einzelsteckdosen  
1 Antennenanschluss  
1 Dose Telefon

#### Kochen/Essen

1 Lichtauslass mit Schalter im Essbereich  
1 Lichtauslass mit Schalter in der Küche  
2 Zweifachsteckdosen  
1 Einzelsteckdose  
1 Einzelsteckdose für Kühlschrank  
1 Einzelsteckdose für Dunstabzug  
1 Einzelsteckdose für Spülmaschine  
1 Einzelsteckdose für Mikrowelle  
1 Herdanschlussdose

#### Schlafen

1 Lichtauslass mit Schalter  
2 Zweifachsteckdosen  
1 Einzelsteckdose  
1 Antennenanschluss

#### Kinderzimmer

1 Lichtauslass mit Schalter  
2 Zweifachsteckdosen  
1 Einfachsteckdose  
1 Antennenanschluss

#### Bad

1 Decken- und Wandauslass mit Serienschalter  
2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose

#### Diele

1 Lichtauslass mit 2 Wechselschaltern  
1 Einzelsteckdose  
1 Klingel/1 Dose Telefon

#### Duschbad/HWR

1 Lichtauslass mit Schalter  
2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose  
1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner

#### Terrasse/ Balkon

1 abschaltbare Steckdose (nur Terrassen sind abschaltbar)  
1 Lichtauslass mit Schalter (innen)

#### Hauseingang

1 Außenlampe mit Bewegungsmelder

#### Treppenhaus

Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

#### Keller

1 Lichtauslass mit Schalter und Lampe (Schiffsarmatur)  
1 Einzelsteckdose

#### Fahrradstellplatz

Langfeldleuchte mit Schalter

#### Trockenraum

1 Lichtauslass mit Schalter  
Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner (wenn nicht in der Wohnung)

### **Aufzug**

Im Haus wird ein Personenaufzug für max. 4 Personen eingebaut. Die Ausstattung und Gestaltung wird durch den Bauträger festgelegt. Der Aufzug wird auf eine Notrufzentrale aufgeschaltet.

### **Außenanlagen**

Rasensaat der Gemeinschaftsflächen erfolgt nach Vorgabe in der Teilungserklärung. Das Haus erhält eine Briefkastenanlage im/am Haus und eine Wechselsprech-einrichtung. Um das Haus wird ein Traufkiesstreifen angelegt. Die Zuwegungen zum Haus sind mit Betonsteinpflaster oder Betonplatten versehen. Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um eine Abnahme der Wohnungen unabhängig vom Fertigstellungsgrad der Außenanlagen zu ermöglichen. Die Flächen unter vorhandenen Baumbestand bleiben naturbelassen. Vor allem in den ersten beiden Jahren ist auf eine nachhaltige Bewässerung der Vegetation zu achten (Anwuchsphase). Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist allein Sache des Erwerbers der Wohnungen. Im Bereich der Gartensondernutzungsflächen und Gemeinschaftsflächen können sich Kellerlichtschächte, Abdeckungen von Kontroll- und Revisionseinrichtungen, sowie Flächen zum Anleitern der Feuerwehr befinden.

### **Bauausführung/Pläne/Prospekt**

Die Erwerber einer Wohnung erhalten einen „Energiebedarfsausweis“ über das gesamte Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet. Form, Farbe von Bauteilen sowie Struktur und Farbe des Außenputzes werden vom Bauträger festgelegt und können von der Darstellung in Ansichten, Prospekten und Simulationen abweichen. Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die tatsächlichen Flächenmaße der Wohnungen sind im Kaufvertrag geregelt. Eventuell in den Lageplänen und Grundrissen eingezeichnete Umgebungs-darstellungen, Einrichtungsgegenstände und Möblie-rungen dienen nur der Veranschaulichung und sind soweit sie nicht explizit in der Bauleistungsbeschreibung erwähnt sind, nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **Bezugsphase**

Nach Bezugsfertigkeit auftretende Haarrisse und Fugenrisse zwischen verschiedenen Baustoffen können

durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. In den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung ist darauf zu achten, dass Einrichtungs-gegenstände mind. 5 cm von den Wänden entfernt stehen. In diesem Zeitraum sind die Wohnungen stark zu lüften, um die Baufeuchte entweichen zu lassen. Bei Nutzung von Dielenböden und Parkett ist darauf zu achten, dass eine Raumtemperatur von 20 +/- 2° C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % vorliegen sollte. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden stellt dies kein Mangel dar. Dauerelastische Verfüguungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

### **Wartung/Pflege und Gewährleistung**

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt und unterliegt den Witterungseinflüssen. Darum lassen sich Rissbildungen Verfärbungen und Verdrehungen nicht vermeiden. Dies stellt keinen Mangel dar. Regelmäßige Wartung gilt auch für Rollläden, Fenster, Tiefgaragentor, Türen, Obentür-schließer, Abdichtungen, Fassaden, Kanalleitungen, Beschichtungen, technischen Anlagen insbesondere Heizung, Elektrik und Lüftung sowie Farbanstrichen. Hier ist über die Hausverwaltung ein Wartungszyklus für alle der Wartung unterliegenden Bauteile aufzustellen. Wartungsverträge sind nicht Bestandteil des Leistungs-umfanges des Bauträgers. Unbenommen bleiben die Rechte des Erwerbers aus der Gewährleistung des Kaufvertrages.

### **Allgemeine Hinweise**

- die Küche ist nicht möbliert und enthält keine sanitären Einrichtungsgegenstände
- die Anschlüsse für Spüle und Entwässerung sind vorgesehen, jedoch ohne Armaturen
- Kaufgegenstand sind nur die in der Baubeschreibung beschriebenen Einrichtungsgegenstände

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können von den Fachämtern Festlegungen getroffen werden, die zu Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den eigentlichen Plänen führen. Weiterhin können die zuständigen Behörden sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung Festlegungen treffen, die zu Abweichungen von den vorgenannten Unterlagen führen und zu beachten sind.

Abweichungen von der Baubeschreibung auf Grund behördlicher Festlegungen, wirtschaftlichen Veränderungen, statischen Erfordernissen oder höherer Gewalt sind mit Absprache des Erwerbers zulässig. Der Wert der Wohnung darf nur unwesentlich beeinflusst werden. Die in der Baubeschreibung aufgeführten Materialpreise stellen geschuldete Maximalkosten dar. Bei Minderpreisen für ausgewählte Materialien erfolgt keine Rückvergütung.